

安泽县人民政府办公室文件

安政办发〔2024〕10号

安泽县人民政府办公室 关于印发安泽县全面开展农村宅基地和集体 建设用地使用权不动产登记发证 工作方案的通知

各镇人民政府、县直有关部门：

《安泽县农村宅基地和集体建设用地使用权不动产登记发证工作方案》已经县政府研究同意，现印发给你们，请严格遵照执行。

安泽县人民政府办公室

2024年4月22日

（此件公开发布）

安泽县开展农村宅基地和集体建设用地使用权不动产登记发证工作方案

为进一步推进农村土地制度改革，保障农民合法财产权益，促进乡村振兴战略实施，维护农村社会和谐稳定，根据山西省自然资源厅《关于全面开展农村宅基地和集体建设用地上使用权不动产登记发证工作的通知》（晋自然资发〔2019〕23号）和临汾市规划和自然资源局办公室《关于全面开展农村宅基地和集体建设用地上使用权不动产登记发证工作的通知》（临自然资办〔2019〕70号）文件要求，结合全县实际情况，制定本方案。

一、登记发证的范围

- （一）依法取得的农村宅基地和集体建设用地上使用权
- （二）符合相关法律法规规定的农村宅基地和集体建设用地上使用权；
- （三）其他可以认定的，不违反法律基本原则的农村宅基地和集体建设用地上使用权。

二、登记发证的基本原则

- （一）依法依规，坚持原则。严格执行有关法律法规和不动产登记条例等规定，认真落实“一户一宅”政策，依据农村宅基地和集体建设用地上使用权“两权”地籍调查成果，坚持“权属明确无纠纷，四至清楚无争议”原则，依法确定主体资

格，认定权属和四至界限，全面开展农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作。

（二）实事求是，应发尽发。正确认识 and 把握农村现状，一切从实际出发，尊重历史，面对现实，本着以民为本、实事求是、简便易行、便民利民的工作思路，灵活掌握《不动产登记暂行条例实施细则》第41条的规定，对城乡规划或村庄建设规划缺失的地方，申请要件中无需提供房屋符合规划等材料。因地制宜、解放思想，积极妥善地处理历史遗留问题，能满足登记发证条件的，做到应发尽发。

（三）先易后难，分类推进。从时间上、难度上和现状上综合考虑，先易后难、从简从快、分类推进。对于农村宅基地和集体建设用地使用权地籍调查成果中地上建（构）筑物界址线、层数、结构等内容全面，数据成果能满足登记发证要求的，直接利用“两权”地籍调查成果登记发证；对于偏远地区、经济价值不高，矛盾问题较少的，可采用简易方式登记发证。对于城中村、城边村、城郊村等重点地区，要严格按照有关规定进行登记发证。

（四）不重不漏，全面覆盖。房地一体的农村宅基地和集体建设用地使用权地籍调查及确权登记要覆盖全县。

三、登记发证的基本程序

农村宅基地和集体建设用地使用权登记发证工作按照以下程序办理：

（一）申请，受理。在开展宅基地和集体建设用地使用权登记发证工作前，要发布通告，明确登记范围、登记程序、申请方式、受理时间等内容，通告期满后，由村集体经济组织统一申请，不动产登记机构集中受理。

（二）审核。不动产登记机构依法依规对申请资料进行审核，查验权属来源和四至界线等相关内容。

（三）公告。经审核，符合登记发证条件的，组织进行公告。

（四）登簿、发证。公告期满无异议的，不动产登记机构按照不动产统一登记制度予以登记发证，公告期间存在异议的农村宅基地和集体建设用地使用权，暂缓登记、做好记录，积极调查研究，逐步依法推进解决。

四、地上建（构）筑物的处理

（一）在“两权”地籍调查成果和房地一体调查成果基础上，地上建（构）筑物界址线、层数、结构等内容全面，权利人和界址清晰准确、未发生变化的，可直接利用“两权”地籍调查成果进行农村不动产登记发证。

（二）对于“两权”地籍调查成果无任何房屋信息，特别是偏远农村，可采取简易的方法，进行必要的补充调查或通过描述方式记录建（构）筑物相关情况后直接登记发证。

（三）对于有需求、有条件的地方，可比照城市房屋权籍调查有关要求补充调查后，予以登记发证。

五、历史遗留问题的处理

全县有关部门要积极稳妥做好历史遗留问题处理工作，既要严格执行宅基地“一户一宅”、面积标准控制等法律规定，也要区分时段、政策背景，尊重历史、因地制宜研究制定政策。对于“一户多宅”，无权属来源证明、超面积等共性问题，根据国土资发〔2011〕178号和国土资发〔2016〕191号等文件精神，结合全县实际研究解决。对于符合农村一二三产业融合发展要求的农村宅基地和集体建设用地混合用途、房地用途不一致等问题应灵活宽松处理。要充分发挥农村基层组织的作用，积极调处农村土地权属纠纷，有效化解矛盾。对于登记发证工作中遇到的问题，要及时报请县政府研究，明确处理意见，应发尽发，加快推进农村不动产登记发证工作。

六、保障措施

（一）加强组织领导。为确保全县农村宅基地和集体建设用地使用权不动产登记发证工作顺利开展，成立以政府分管副县长为组长，自然资源、财政、司法、农业农村、住建等相关部门和镇主要负责同志为成员的工作小组，周密组织实施，认真研究分析当前工作存在的问题，积极探索，勇于突破，全面总结行之有效的经验和做法，加快推进确权登记发证工作。

（二）严格规范程序。农村不动产确权登记工作政策性强，涉及面广，工作量大，要严格按照《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》和《不动产权籍调查

技术方案》规定程序，稳妥有序进行。充分利用调查成果资料，做到立足现状，尊重历史。要加强发证资料的管理，确保发证资料的全面、完整和规范。

（三）保障工作经费，不增加农民负担。县财政要落实财政经费保障，将工作经费纳入财政预算。严格执行不动产登记收费管理规定，除收取证书工本费外，不得收取任何费用，严禁借地籍调查、房屋测量“搭车”收取测绘费、绘图费等费用。

- 附件：1. 农村宅基地和集体建设用地使用权不动产登记发证工作领导小组成员及职责分工
2. 农村宅基地使用权及房屋所有权登记申请确认表

附件1

安泽县农村宅基地和集体建设用地使用权 不动产登记发证工作领导小组

一、领导小组组成人员

组 长：张国强 政府副县长

副组长：郭勇峰 县政府办公室副主任

薛金权 县自然资源局局长

成 员：郭红江 县财政局局长

雷 军 县住房和城乡建设局局长

冯安芳 县农业农村局局长

李拴香 县司法局局长

曹 斌 唐城镇镇长

张 甜 冀氏镇镇长

娄雁楠 马壁镇镇长

李泽敏 良马镇镇长

武素青 府城镇副镇长

胡永忠 和川镇副镇长

张 文 县自然资源局不动产登记中心主任

领导小组下设办公室，办公室设在县自然资源局，办公室主任由薛金权同志兼任，负责组织、指导、协调、监督全县农

村宅基地和集体建设用地使用权不动产登记发证工作。

二、成员单位职责分工

领导小组各成员单位以及涉及的有关部门和人员，要按照工作部署和要求，认真履职尽责，密切沟通协调，选派业务精通、能力强的同志参与农村宅基地和集体建设用地使用权不动产登记发证工作。

（一）各镇政府：负责本行政区域内农村宅基地和集体建设用地使用权不动产登记过程中的土地权属确认及纠纷调处等工作，保障权籍调查与申请登记颁证顺利开展。

（二）县财政局：负责落实财政经费保障工作。

（三）县自然资源局：负责农村宅基地和集体建设用地使用权不动产登记工作，把握登记政策、工作统筹安排，指导镇按相关规定做好农村宅基地和集体建设用地使用权不动产登记发证工作。

（四）县农业农村局：负责指导集体经济组织确权主体资格认定等工作。

（五）县住建局：负责指导房屋信息查询、认定等相关工作。

（六）县司法局：负责法律问题的具体解答。

（七）其他有关部门依照法定职责，协助配合开展相关工作。

各镇政府要高度重视此项工作，成立相应的组织机构，由

专人负责组织村级干部协调处理在农村宅基地和集体建设用地使用权不动产登记发证工作过程中相关事务。

领导小组成员因工作变动或调整，由相关部门确定人员后，向办公室备案，继任者接替，不再另行通知。

附件2

农村宅基地使用权及房屋所有权登记
申请确认表（模板）

基本情况	申请人	户主姓名	身份证号	联系电话		
		其他家庭成员(____人)				
		姓名	身份证号	与户主关系		
	不动产情况	坐落				
		原不动产权证号				
		不动产类型	宅基地	房屋		
		批准面积	m²	m²		
		实际面积	m²	m²		
		四至		结构		
				层数	层	

	取得时间	年	建成年份	年
取得方式	本农民集体经济组织成员	☐ 批准自建 ☐ 析产 ☐ 继承 ☐ 转让 ☐ 赠与		
	非本农民集体经济组织成员	☐ 析产 ☐ 继承 ☐ 赠与		
		☐ 扶贫搬迁 ☐ 地灾防治 ☐ 新农村建设 ☐ 移民安置		
		其他情形:		
申请人承诺	本人保证上述不动产为本家庭户所有成员共同财产，宅基地四至清楚，房屋质量合格，产权无纠纷，图纸与实地一致，面积量算准确，现申请办理不动产登记。以上情况均真实无误，如有虚假，申请人则意承担由此而引起的一切经济纠纷和法律责任。 申请人: _____ 日期: _____ 年 月 日			
村民小组意见 确认人: (盖章)	_____系本村村民，上述不动产取得方式、时间、使用情况无误。日期: _____ 年 月 日			
村委会意见	申请人提供的上述情况属实，取得方式合法有效，符合规划，符合一户一宅政策，同意为其办理不动产登记。 审查人: _____ (盖章) 日期: _____ 年 月 日			
乡镇人民政府 (街道办事处) 意见	审核人: _____ (盖章) 日期: _____ 年 月 日			

注:本表由村农民小组集中申报、统一确认，无村农民小组的由村(居)委会集中申报，统一确认。

安泽县人民政府办公室

2024年4月22日印发

校对：宋红斌（安泽县自然资源局）

共印35份
